

РЕШЕНИЕ

№ 288

гр. Варна, 26.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 20 СЪСТАВ, в публично заседание на дванадесети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Орлин Чаракчиев

при участието на секретаря Димитрина Илк. Димитрова
като разгледа докладваното от Орлин Чаракчиев Гражданско дело № 20233110111883 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Образувано е по предявен от „С. с.” АД, ЕИК: *, със седалище и адрес на управление - гр.В., бул. Я. Х. № * срещу „Д. и. б.” ЕООД, ЕИК: *, със седалище и адрес на управление гр.В., ул. Р. Ж. * **иск с право основание чл.233, ал.1, изр.1 от ЗЗД** да бъде осъден ответникът да предаде държането на следния недвижим имот - закрыта складова площ от 110,00 кв.м., предназначен за съхранение на строително оборудване, находящ се в гр. В., ул. “Я. Х.” № *, “Складова база - С. с.”.

В исковата си молба ищцът чрез адв. И. В. от АК - С. сочи, че на 23.05.2022 г. с ответника сключили договор за наем на процесния имот за периода 01.06.2022 г. до 31.12.2023 г. Уговорената наемна цена платима по банков път от ответника била 6,50 лв. месечно на квадратен метър ползвана складова площ, с падеж първия работен ден на текущия месец. Поддържа се, че към 04.07.2023 г. ответникът имал неплатени задължения за наемна цена от общо 6006,00 лв., като страните постигнали споразумение, по силата на което ответникът платил 2000,00 лв. и се задължил да погасява до 30.09.2023 г. остатъка от задължението, на равни месечни вноски. Договорено било и че при ново неизпълнение на задължението за заплащане на наем, наемодателят ще развали договора. Въпреки това не последвали нови плащания от ответника, който към 07.09.2023 г. имал задължения от 4864,00 лв., поради което ищецът прекратил едностранно договора с писмено уведомление от 07.09.2023 г. Ответникът бил поканен и доброволно в седем дневен срок да опразни наетото помещение, което обаче не било сторено. По изложените съображения моли предявеният иск да бъде уважен.

В срока по чл. 131, ал.1 от ГПК ответникът „Д. и. б.” ЕООД, редовно уведомен, не е депозирал писмен отговор на исковата молба.

В проведеното по делото открито съдебно заседание ищецът поддържа изразената позиция по спора, чрез процесуалния си представител.

Ответникът не се явява в о.с.з., не се представлява.

След съвкупна преценка на доказателствата по делото, съдът приема за установено от фактическа страна следното:

Видно от представения от ищеца в препис договор за наем от 23.05.2022 г., страните са уговорили, че ищецът предоставя на ответника „Д. и. б.“ ЕООД за ползване собствения си имот, находящ се в гр. В., ул. „Я. Х.“ № *, „Складова база – С. с.“, представляващ закрыта складова площ от 110,00 кв.м., предназначен за съхранение на строително оборудване. Уговореният срок на договор е 01.06.2022 г. – 31.12.2023 г., при месечна наемна цена от 6,50 лв. на кв.м. без включен ДДС. Наемодателят се задължил да предаде имота с приемо-предавателен протокол.

Съгласно представените фактури с № № **** г., ищецът е фактурирал на ответника задължения за наем за периода м.02.2023 г. – м.08.2023 г., всяко от по 858,00 лв. с ДДС.

Съгласно споразумение от дата 04.07.2023 г. между „С. с.“ АД и „Д. и. б.“ ЕООД, страните са признали съществуването на наемно правоотношение, както и че по него ответникът дължи наемна цена за периода 01.03.2023 г. – 04.07.2023 г. от 4006,00 лв., която ще бъде заплатена разсрочено на месечни вноски до 30.09.2023 г.

Съгласно представената аналитична хронологична ведомост за периода 01.01.2023 г. – 07.09.2023 г., в счетоводството на ищеца е записано задължение на ответника за наем от 4864,00 лв.

Съгласно уведомление, ведно с обратна разписка за приемане на пратката с уведомлението от 07.09.2023 г., ищцовото дружество е уведомило ответното, че последното не е заплащало за юли и август сумите съгласно споразумението от 04.07.2023 г., поради което едностранно се прекратява договора от датата на получаване на уведомлението, като е даден седемдневен срок за освобождаване и предаване владението на наетото помещение.

Ищецът е ангажирал и гласни доказателства в процеса посредством разпита на водения свидетел Г. И. Хр.

Свидетелят сочи, че е наемател на ищеца на складово помещене на бул. „Я. Х.“ № *, съседно с това на ответника, чиито управител познава бегло от идванията му да взима материали. Поддържа, че ответното дружество се занимава със строителни дейности, а в склада се виждат скелета, строителни материали и инструменти. Излага, че ответното дружество още ползва склада, като последно е виждал негови представители срещу К., които дошли с камионче и товарили алуминиеви скелета.

При така установената фактическа обстановка и след като съобрази приложимия закон, съставът на Варненския районен съд прави следните правни изводи:

За основателното провеждане на иска с правно основание чл. 233, ал. 1 ЗЗД, в тежест на ищеца е да установи в условията на пълно и главно доказване, че между страните е съществувало валидно наемно правоотношение, по силата на което посоченият в исквата молба обект е предаден в държане на ответника и по което ищецът е изправна страна; че правоотношението е прекратено по съответния ред - чрез едностранно разваляне на договора от ищеца поради неизпълнение на ответника, както и че ответникът продължава да държи имота без правно основание въпреки изричното противопоставяне на наемодателя.

Съгласно чл.228 от ЗЗД с договора за наем наемодателят се задължава да предостави на наемателя една вещ за временно ползване, а наемателят - да му плати определена цена. От тази дефиниция следва, че съществени елементи на този вид облигационно правоотношение са индивидуализирането на вещта, която се предоставя за временно ползване, и цената, която наемателят дължи срещу предоставеното му ползване.

В случая за установяване наличието на облигационна връзка ищецът е представил в препис двустранно подписан договор за наем от 23.05.2022 г. Доколкото ответникът не е оспорил в срока по чл. 131 от ГПК, както и по чл. 301 от ТЗ, авторството или представителната власт на лицето, кото е положило подписът за наемател в договора, то ответното дружество е валидно обвързано от волеизявленията направени от негово име в процесния договор в рамките на допустимата свобода на договаряне. Поради това и доколкото договорът съдържа валидни договорки по всички съществени елементи на наемното правоотношение по чл. 228 от ЗЗД, съдът намира за установено по делото, че страните са били обвързани от валидна облигационна връзка по договор за наем, по силата на който ищецът се е задължил да предостави на ответника за временно и възмездно ползване недвижим имот представляващ складова площ от 110,00 кв.м., предназначен за съхранение на строително оборудване, находящ се на адрес: гр. В., ул. „Я. Х.“ № *, „Складова база - С. с.“ със срок на договора от една година считано от 31.12.2023 г., срещу месечен наем в размер на 6,50 лв. без ДДС.

На следващо място от показанията на разпитания по делото свидетел Х. се установява, че ответникът е започнал ползването на имота, предмет на договора за наем, от което следва, че ищецът е изпълнил поетите с договора задължения за предаване на вещта, съответно е изправна страна по него. Вярно е, че свидетелят воден от ищеца е в облигационна връзка с ответника, респективно налице са финансови взаимоотношения между него и страната, която е ангажирала показанията му в процеса и които по същество обслужват нейната теза. Същевременно извън така констатираната формална връзка между свидетеля и ищеца съдът не констатира други обстоятелства, които да компрометират доказателствената стойност на тези показания. Освен това последните не само кореспондират на останалата доказателствена съвкупност, но и не са оспорени от ответника, който освен това не е провел и успешно опровергаване на твърденията на ищеца, че наетия имот му е предаден за ползване. Респективно съдът приема последното за установено по делото, следователно за ответника е възникнало насрещното задължение да заплати уговорената наемна цена и разходите по повод ползване на имота.

Доказателствената тежест за установяване факта на изпълнение на поетите с договора задължения за заплащане на наемната цена и консумативи за ползването на имота е върху ответната страна, която не ангажира доказателства да е изпълнила това свое задължение. Нещо повече. По делото е представено писмено двустранно посписано споразумение от 04.07.2023 г., истинността на което не е оспорено от ответника, който е направил в него изрично извънсъдебно признание на неизгодния факт, че дължи наемна цена по договора 01.03.2023 г. – 04.07.2023 г. от 4006,00 лв., както и че е поел задължение да я заплати до 30.09.2023 г. По делото обаче не са налице твърдения, нито установени данни от приложените доказателства, ответникът да е погасил признатите със споразумението задължения. При това положение съдът намира, че за ищеца е възникнало правото да развали договора за наем, поради пълното изпълнение на ответника-наемател по отношение на основното му задължение по договора да заплаща наемна цена. В тази връзка от неоспорената покана-уведомление до ответника, получена от последния с обратна разписка на 07.09.2023 г., се установява, че същият надлежно е развалил извънсъдебно договора за наем считано от тази дата.

С прекратяване на облигационната връзка по договора за наем за ответника – наемател е възникнало задължението да върне наетата вещ и това той следва да стори не като изостави наетия имот, а да го опразни и предаде на наемодателя. По своята правна същност връщането е двустранен акт на наемателя и наемодателя и то предприет от самия наемател.

Същевременно по делото ответникът, чиято е доказателствената тежест да установи връщането на наетата вещ, не е твърдял, нито е представил доказателства за нейното връщане, поради което следва, че предявената претенция е основателна и следва да бъде уважена.

За пълнота следва да се посочи, че изводът по същество на съда се подкрепя косвено и от фактът, че ответникът е запазил пълна процесуална пасивност в процеса, като така съзнателно е пропуснал възможността да отрече със силата на пресъдено нещо скрепените с доказателства твърдения на ищеца.

Предвид изхода на спора ищеца е страната в процеса, която има право ☐ бъдат репарирани сторените съдебно-деловодни разноси за исковото производство, но в преклузивния срок не е направено искане по чл. 78, ал.1 от ГПК.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА „Делта инвестмънт билд“ ЕООД, ЕИК: *, със седалище и адрес на управление гр.В., ул. Р.Ж. * **ДА ПРЕДАДЕ** на „С. с.“ АД, ЕИК: *, със седалище и адрес на управление - гр. В., бул. Я. Х. № *, държането на следния недвижим имот - закрита складова площ от 110,00 кв.м., предназначена за съхранение на строително оборудване, находящ се в гр. В., ул. „Я. Х.“ № *, „Складова база - С. с.“, на основание чл. 233, ал. 1, изр.1 от ЗЗД

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва пред Варненски окръжен съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

ПРЕПИС от решението да се връчи на страните.

Съдия при Районен съд – Варна: _____